

ZMLUVA O NÁJME OBCHODNÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: **Obec Lipové**
IČO.: 00306541, DIČ: 2021014787
zástupená **Dášou Kováčovou, starostkou obce**
so sídlom: **Lipové č. 59, 946 14 Zemianska Olča**

Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s.**
číslo účtu: **SK35 0200 0000 0000 2262 2142**

(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca: **Viera Ábrahánová**
Sídlo: **Školská 247/11, 946 14 Zemianska Olča**
IČO: **51 766 078**, DIČ:

Bankové spojenie:
číslo účtu:
Tel/Fax: **0903 264 731**

(ďalej ako „nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“ a každý z nich jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

I. Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obchodných priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, na LV č. 197 ako stavba – Kultúrny dom súp. č. 93 postavená na parcele C-KN č. 544/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4063 m², v katastrálnom území Lipové, obec Lipové, okres Komárno (ďalej ako „predmet nájmu“). Predmet nájmu sa nachádza na prízemí, vo vchode č. 1 kultúrneho domu súp. č. 93 a pozostáva z dvoch samostatných miestností. Miestnosti majú spolu výmeru 33,70 m². Sociálne zariadenia (vybavené umývadlom a prietokovým ohrievačom) sa nachádzajú v budove kultúrneho domu a sú spoločné pre všetkých nájomcov priestorov kultúrneho domu a ich výmera sa nezapočítava do celkového výmeru predmetu nájmu, pričom nájomca má vyčlenené samostatné WC. Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 33,70 m². Príslušenstvom prenajatých miestností sú:
- umývadlo a elektrický prietokový ohrievač vody, umiestnený v prenajatých priestoroch;
 - samostatný merač spotreby elektrickej energie pre prenajímané priestory umiestnený v elektroskrini s poistkami vo vestibule sály kultúrneho domu;
 - samostatný merač spotreby plynu pre prenajímané priestory umiestnený v prenajatých priestoroch;
 - 2 ks plynových kachiel tzv. „gamatiek“ umiestnených v prenajatých priestoroch a
 - mreže na oknách

f.) hasiaci prístroj.

1.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v bode 1. tohto článku tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, najmä na prevádzku obchodu potravín a zmiešaného tovaru.

1.3. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil obhliadkou a prehlasuje, že stav predmetu nájmu pozná a v tomto stave ho preberá.

II. Doba prenájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dobu určitú, a to od 1.7.2018 do 31.01.2019

2.2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania najneskôr dňa 30.6.2018

2.3. Doba nájmu sa môže po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán predĺžiť o ďalších 12 mesiacov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (opcia). Nájomca je povinný prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

III. Nájomné a platby za prevádzkové náklady

3.1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán. Mesačné nájomné tak činí sumu vo výške 50,- **EUR (slovom: Päťdesiat eur)** (ďalej len „nájomné“).

3.2. Okrem nájomného podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi spolu s nájomným formou mesačných preddavkov platby za ostatné služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä elektrická energia, vodné a stočné, plyn, a pod.), a to vo výške 20,- **EUR (slovom: Dvadsať eur)** mesačne spolu s nájomným (ďalej len „energie“).

3.3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy a energie podľa bodu 2. tohto článku tejto zmluvy spolu vo výške 70,- **EUR (slovom: Sedemdesiat eur)** budú hradené mesačne vopred, vždy najneskôr k 15. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, na ktorý sa povinnosť nájomcu zaplatiť nájomné a energie vzťahuje, a to v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa vedený vo **Všeobecnej úverovej banke, a.s.**, č.účtu: **SK35 0200 0000 0000 2262 2142**. Nájomné a energie za prvý mesiac trvania nájmu vo výške 70,- **EUR (slovom: Sedemdesiat eur)** uhradí nájomca prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto zmluvy.

3.4. Pri preberaní a odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu stav spotrebovaných energií.

3.5. Prenajímateľ vykoná raz (1-krát) ročne vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov za dodávku energií podľa bodu 3.2. tohto článku tejto zmluvy na základe vyúčtovania od jednotlivých poskytovateľov služieb, ktorý doručí nájomcovi. Najneskôr do 14 dní od doručenia tohto vyúčtovania energií nájomca na základe faktúry uhradí prenajímateľovi prípadný nedoplatok skutočných nákladov na vyššie uvedený účet a v prípade preplatku naopak prenajímateľ tento preplatok nájomcovi vráti na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vykonať takéto vyúčtovanie energií aj viackrát do roka.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Nájomca sa zaväzuje najmä:

- užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu vymedzeným v bode 1.2. článku I. tejto zmluvy;
- uhrádzať náklady bežnej údržby ako napríklad nátery dverí, zárubní, čistenie kanalizácie WC

- v rozsahu zodpovedajúcom predmetu zmluvy, soc. zariadení, elektriny, okien, mreží, a pod.;
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín potrebu opráv, ktoré presahujú bežnú údržbu predmetu nájmu, a ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - umožniť prenajímateľovi alebo jeho splnomocnenému oprávnenému zástupcovi (ten je povinný preukázať sa plnou mocou), kontrolu v prenajatých priestoroch;
 - prenajatý priestor prenechať do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa;
 - akékoľvek stavebné úpravy na a v prenajatom priestore vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa;
 - nájomca je povinný v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem na úseku BOZP zabezpečovať vykonanie a dodržiavanie bezpečnostných opatrení v prenajatých priestoroch
 - po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - upratavať bezprostredné okolie predajne.

4.2. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

- odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
- predmet nájmu a spoločné priestory budovy prenajímateľa, ktoré využíva nájomca a zamestnanci nájomcu, budú zabezpečené v plnom rozsahu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- umožniť nepretržitý a nerušený vstup nájomcu a jeho zamestnancov ako aj klientov nájomcu do predmetu nájmu odo dňa uzavretia tejto zmluvy,
- zabezpečovať opravy spoločných priestorov a zariadení budovy.

V. Skončenie nájmu

5.1. Nájom sa skončí:

- a. uplynutím doby nájmu;
- b. písomnou dohodou zmluvných strán;
- c. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za podmienok uvedených v bode 2. tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede,
- d. písomným odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ za podmienok uvedených v bode č. 3. tohto článku zmluvy.
- e. zánikom predmetu nájmu.

5.2. Prenajímateľa môžu túto zmluvu písomne vypovedať ak:

- a. nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje obchodné priestory alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia kultúrneho domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
- b. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním obchodných priestorov čas dlhší ako dva mesiace,
- c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.

Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak:

- a. predmet nájmu sa stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu.

V takomto prípade sa nájom predmetu nájmu končí uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď, resp. dňom vrátenia zásielky ako druhou zmluvnou stranou neprevzatej alebo druhej zmluvnej strane nedoručenej.

- 5.3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou. Prenajímateľa môžu túto zmluvu písomne vypovedať .

Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.

V takomto prípade sa táto zmluva ruší od počiatku okamihom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy odstupujúcej strany druhej zmluvnej strane resp. vrátenia zásielky odstupujúcej zmluvnej strany ako druhou zmluvnou stranou neprevzatej alebo druhej zmluvnej strane nedoručenej.

- 5.4. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

VI. Záverečné ustanovenia

6.1. Prenajímateľ odovzdal dňa 13.06.2018 nájomcovi kľúče od predmetu nájmu. Ďalšie kľúče zostali v držbe prenajímateľa. Tento ich môžu použiť za účelom vstupu do obchodných priestorov v neprítomnosti nájomcu len v prípade vážnej poruchy (prasknuté potrubie a pod.) prípadne živelnej udalosti (požiar, povodeň a pod.). Akýkoľvek iný vstup do bytu je podmienený súhlasom nájomcu.

6.2. Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení platných zmien a doplnkov.

6.3. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

6.4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

6.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomne po dohode oboch zmluvných strán formou postupne očíslovaných a zmluvnými stranami podpísaných dodatkov.

6.6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach.

V Lipovom, dňa 13.06.2018

V Lipovom, dňa 13.06.2018

Prenajímateľ:

Za nájomcu:

.....

.....

Dohoda o používaní sociálnych zariadení

medzi

Prenajímateľ/vlastník: Obec Lipové

IČO.: 00306541, DIČ: 2021014787

zástupená **Dášou Kováčovou, starostkou obce**
so sídlom: **Lipové č. 59, 946 14 Zemianska Olča**

Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s.**
číslo účtu: **SK35 0200 0000 0000 2262 2142**

(ďalej ako „prenajímateľ/vlastník“)

Nájomca/užívateľ: Viera Ábrahánová

Sídlo: **Školská 247/11, 946 14 Zemianska Olča**
IČO: **51 766 078**, DIČ:

Bankové spojenie:
číslo účtu:
Tel/Fax: 0903 264 731

(ďalej ako „nájomca/užívateľ“)

(Prenajímateľ/vlastník a Nájomca/užívateľ ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“ a každý z nich jednotlivo ako „zmluvná strana“)

I. Predmet dohody

1.) Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby nájomcu/užívateľa sa v budove kultúrneho domu vyčleňuje k používaniu WC s umývadlom s tečúcou teplou vodou, ktoré bude označené nápisom „Pre potreby pracovníkov potravín“.

2.) Doba sa sa uzatvára na dobu platnosti nájomnej zmluvy č. 618/2018-001.

V Lipovom, dňa 15. júna 2018

Prenajímateľ/vlastník:

Nájomca/užívateľ:

.....

.....